STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IL CALCOLO DELL'IMU 2024 SUI FABBRICATI DEL GRUPPO D (IMMOBILI PRODUTTIVI)

Pubblicato il22 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano

L'Imposta Municipale Unica (IMU) è un tributo locale che grava sui possessori di immobili, tra cui rientrano anche i fabbricati appartenenti al **gruppo catastale D**, ovvero gli immobili a destinazione speciale adibiti ad esigenze produttive, industriali e commerciali, come fabbriche, alberghi, capannoni e strutture analoghe. Per determinare correttamente l'importo dell'IMU dovuto su questi immobili, è fondamentale calcolare in modo preciso la **base imponibile**, seguendo specifiche regole stabilite dalla normativa fiscale. In questa guida approfondita, esploreremo nel dettaglio come calcolare la base imponibile IMU per i fabbricati del gruppo D non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, analizzando passo dopo passo le disposizioni normative e fornendo esempi pratici per una migliore comprensione.

Determinazione della base imponibile IMU per i fabbricati del gruppo D

Per i fabbricati del gruppo catastale D che non risultano iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la **base imponibile IMU** viene determinata facendo riferimento ai **costi di acquisto o di costruzione** risultanti dalle scritture contabili dell'impresa alla data di inizio di ciascun anno solare, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione del fabbricato.

È importante sottolineare che questi costi devono essere considerati **al lordo delle quote di ammortamento** e comprendere, oltre al costo di acquisto o di costruzione dell'immobile, anche:

- **Il costo del terreno** su cui insiste il fabbricato
- **Le spese incrementative** sostenute per migliorare, ampliare o ristrutturare il fabbricato nel corso degli anni

Tuttavia, poiché questi valori contabili rappresentano i costi "storici" sostenuti nel corso degli anni precedenti, è necessario **attualizzarli** per ottenere la corretta base imponibile IMU. Questo processo di attualizzazione viene effettuato applicando dei **coefficienti** specifici, stabiliti annualmente con decreto ministeriale dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Esempio pratico

Supponiamo che un'impresa abbia sostenuto i seguenti costi per l'acquisto e la ristrutturazione di un fabbricato del gruppo D:

- Costo di acquisto nel 2016: € 800.000
- Spese di ristrutturazione nel 2019: € 200.000

Per calcolare la base imponibile IMU 2024, l'impresa dovrà applicare i seguenti coefficienti:

- Costo di acquisto 2016: € 800.000 x 1,25 (coefficiente per l'anno 2016) = € 1.000.000
- Spese di ristrutturazione 2019: € 200.000 x 1,22 (coefficiente per l'anno 2019) = € 244.000

La base imponibile IMU 2024 sarà quindi pari a € 1.000.000 + € 244.000 = € 1.244.000.

I coefficienti per l'anno 2024

Con il Decreto Ministeriale dell'8 marzo 2024, pubblicato sul sito del Dipartimento delle Finanze, sono stati aggiornati i coefficienti da utilizzare per il calcolo della base imponibile IMU 2024 dei fabbricati del gruppo D. Questi coefficienti, che tengono conto dell'andamento del costo di costruzione di un capannone secondo i dati forniti dall'ISTAT, sono i seguenti:

Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente

2024	1,02	2014	1,26	2004	1,64
2023	1,04	2013	1,26	2003	1,70
2022	1,17	2012	1,29	2002	1,76
2021	1,21	2011	1,33	2001	1,80
2020	1,22	2010	1,35	2000	1,86
2019	1,22	2009	1,26	1999	1,89
2018	1,24	2008	1,42	1998	1,92
2017	1,25	2007	1,47	1997	1,96
2016	1,25	2006	1,51	1996	2,03
2015	1,26	2005	1,55	1995	2,09
1994	2,15	1989	2,47	1984	3,44
1993	2,20	1988	2,58	1983	3,66
1992	2,22	1987	2,80	1982	3,87
1991	2,26	1986	3,01		
1990	2,37	1985	3,23		

È importante applicare il coefficiente corretto in base all'anno in cui sono stati sostenuti i costi di acquisto, costruzione o ristrutturazione del fabbricato.

Fabbricati concessi in leasing

Le stesse modalità di determinazione della base imponibile si applicano anche per gli immobili concessi in leasing. In questo caso, il locatore (proprietario dell'immobile) è obbligato a fornire tempestivamente al locatario (soggetto passivo IMU) tutti i dati necessari per il calcolo della base imponibile, sulla base delle proprie scritture contabili.

Esempio pratico: Supponiamo che un'impresa abbia preso in leasing un fabbricato del gruppo D dal locatore, che ha fornito i seguenti dati:

- Costo di costruzione del fabbricato nel 2018: € 1.000.000
- Spese di ristrutturazione nel 2021: € 150.000

Per calcolare la base imponibile IMU 2024, il locatario (impresa) dovrà applicare i seguenti coefficienti:

- Costo di costruzione 2018: € 1.000.000 x 1,24 (coefficiente per l'anno 2018) = € 1.240.000
- Spese di ristrutturazione 2021: € 150.000 x 1,21 (coefficiente per l'anno 2021) = € 181.500

La base imponibile IMU 2024 sarà quindi pari a € 1.240.000 + € 181.500 = € 1.421.500.

Dopo l'attribuzione della rendita catastale

Una volta che viene richiesta l'attribuzione della rendita catastale anche per i fabbricati del gruppo D, la base imponibile IMU verrà

determinata **secondo le modalità ordinarie**, ovvero prendendo a riferimento la **rendita catastale rivalutata del 5%** e applicando i **coefficienti moltiplicatori** previsti dalla normativa.

Nello specifico, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione di quelli rientranti nella categoria D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazione), si applica un **coefficiente moltiplicatore pari a 65**. Per i fabbricati della categoria D/5, invece, il coefficiente moltiplicatore è pari a **80**.

Esempio pratico: Supponiamo che a un fabbricato del gruppo D, classificato nella categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), venga attribuita una rendita catastale di € 50.000. Per calcolare la base imponibile IMU, si procederà come segue:

- Rendita catastale: € 50.000
- Rivalutazione del 5%: € 50.000 x 1,05 = € 52.500
- Applicazione del coefficiente moltiplicatore 65: € 52.500 x 65 = € 3.412.500

La base imponibile IMU per questo fabbricato, dopo l'attribuzione della rendita catastale, sarà quindi pari a € 3.412.500.

Conclusione

Il calcolo della base imponibile IMU per i fabbricati del gruppo D non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, richiede l'attenersi scrupolosamente alle disposizioni normative e ai coefficienti aggiornati stabiliti annualmente dal Dipartimento delle Finanze. È fondamentale determinare correttamente la base imponibile, applicando i coefficienti appropriati ai costi di acquisto, costruzione e ristrutturazione risultanti dalle scritture contabili, suddivisi per anno di sostenimento.

Dopo l'attribuzione della rendita catastale, la determinazione della base imponibile IMU avviene secondo le modalità ordinarie, ovvero considerando la rendita catastale rivalutata e i coefficienti moltiplicatori previsti dalla normativa, che variano in base alla categoria catastale del fabbricato.

Domande e Risposte

D: Cosa si intende esattamente per fabbricati del gruppo catastale D?

R: I fabbricati del gruppo catastale D sono immobili a destinazione speciale, adibiti ad esigenze produttive, industriali e commerciali. Rientrano in questo gruppo, ad esempio, fabbriche, alberghi, capannoni, stabilimenti industriali e strutture analoghe costruite o adattate per specifiche attività economiche.

D: Come si determinano i costi di acquisto, costruzione o ristrutturazione da considerare per il calcolo della base imponibile IMU?

R: I costi da considerare sono quelli risultanti dalle scritture contabili dell'impresa alla data di inizio di ciascun anno solare o, se successiva, alla data di acquisizione del fabbricato. Questi costi devono essere considerati al lordo delle quote di ammortamento e comprendere anche il costo del terreno e le eventuali spese incrementative sostenute per migliorare o ampliare il fabbricato.

D: Perché è necessario attualizzare i costi contabili storici?

R: I costi contabili storici rappresentano i costi effettivamente sostenuti negli anni precedenti. Poiché la base imponibile IMU deve

essere calcolata sul valore attuale del fabbricato, è necessario attualizzare questi costi applicando i coefficienti stabiliti annualmente dal Dipartimento delle Finanze, che tengono conto dell'andamento del costo di costruzione di un capannone secondo i dati ISTAT.

D: Come si applicano i coefficienti per il calcolo della base imponibile IMU?

R: I coefficienti vanno applicati ai costi di acquisto, costruzione o ristrutturazione suddivisi per anno di sostenimento. Ad esempio, se un fabbricato è stato acquistato nel 2016, al costo di acquisto va applicato il coefficiente relativo all'anno 2016. Se sono state sostenute spese di ristrutturazione nel 2019, a queste spese va applicato il coefficiente relativo all'anno 2019, e così via.

D: Cosa succede se il fabbricato del gruppo D viene concesso in leasing?

R: Nel caso di fabbricati concessi in leasing, il locatore (proprietario dell'immobile) è obbligato a fornire tempestivamente al locatario (soggetto passivo IMU) tutti i dati necessari per il calcolo della base imponibile, sulla base delle proprie scritture contabili. Il locatario dovrà quindi applicare i coefficienti appropriati ai costi forniti dal locatore.

D: Come viene determinata la base imponibile IMU dopo l'attribuzione della rendita catastale?

R: Una volta attribuita la rendita catastale, la base imponibile IMU viene determinata secondo le modalità ordinarie. Si considera la rendita catastale rivalutata del 5% e si applica il coefficiente moltiplicatore previsto dalla normativa, che varia in base alla categoria catastale del fabbricato (65 per la maggior parte delle categorie del gruppo D, 80 per la categoria D/5 relativa ad istituti di credito, cambio e assicurazione).

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA